

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan di Indonesia. Sistem perbankan di Indonesia terselenggara dalam dua sistem, yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang menempati posisi penting dalam roda perekonomian di Indonesia. Transaksi utama dalam perbankan sebagai lembaga keuangan yang berorientasi terhadap bisnis adalah menghimpun dana (*funding*) dalam bentuk simpanan dan menyalurkan (*lending*) kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan² dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Fungsi bank dapat ditemui dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

¹ Trisadini Usanti dan Abd. Shomad, 2015, *Hukum Perbankan*, Luthfansah Mediatama, hal.

1

² Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 7

banyak”.³ Berdasarkan ketentuan tersebut, sampai sekarang pendapatan utama dari suatu bank adalah dari operasi perkreditannya. Namun operasi perkreditan itu hanyalah mungkin dapat dilakukan oleh suatu bank apabila bank itu memiliki dana yang cukup. Dana tersebut justru sebagian besar berasal dari dana masyarakat yang dihimpun oleh bank untuk disimpan di bank tersebut.⁴

Salah satu jenis jasa perbankan yang paling umum dikenal oleh masyarakat yaitu memberikan kredit. Pengertian kredit termuat dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan yang menyatakan “uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian jumlah bunga”.

Bahwa kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Tujuan pemberian kredit merupakan upaya untuk memperoleh hasil dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan provisi kredit yang dibebankan kepada nasabah dengan harapan nasabah yang memperoleh kredit pun bertambah maju dalam usahanya. Keuntungan nasabah ini penting

³ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Ctk. Kedua, Gramedia Pustaka Utama, hal. 2

⁴ Fatmah Paparang, 2016, *Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Vol. III No. 9

untuk kelangsungan hidup bank dan kemajuan nasabah.⁵ Kredit pada bank mensyaratkan kepada debitur untuk membuat perjanjian kredit di bawah tangan untuk nominal kredit yang relatif kecil sedangkan untuk kredit dengan nominal yang relatif besar bank mensyaratkan debitur untuk membuat akta otentik yang di buat dihadapan notaris.

Sadar akan vitalnya peran dunia perbankan, maka pemerintah telah cukup mencurahkan perhatian pada penyempurnaan peraturan-peraturan hukum di bidang perbankan. Bahkan peraturan yang berhubungan dengan prinsip kehati-hatian pun (*prudential regulation*) sudah sangat memadai. Namun demikian, kelengkapan peraturan terutama menyangkut prinsip kehati-hatian tidaklah cukup untuk dijadikan tolak ukur bahwa perbankan nasional lepas dari segala permasalahan. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar bank terlindungi dari resiko yang dapat terjadi akibat kredit, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank dan mewujudkan sistem perbankan yang efisien.⁶ Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013, kolektibilitas⁷ kredit terdiri dari :

1. Lancar ;
2. Dalam Perhatian Khusus ;
3. Kurang Lancar ;

⁵Regar, Rifka, et al, 2016, *Analisis Pemberian Kredit Mikro Terhadap Peningkatan Nasabah Studi Pada PT. Bank Sulutgo Cabang Manado*, Jurnal Administrasi Bisnis, Vol. 4, No. 4

⁶Op.cit, Rachmadi Usman, hal. 19

⁷Peraturan Bank Indonesia Nomor. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013

4. Diragukan ;

5. Macet.

Kategori kredit bermasalah apabila :⁸

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk, lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya.
2. Tidak dilunasi sama sekali.
3. Diperlakukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pemberian kredit.

Dalam prakteknya masih banyak bank-bank yang terkendala masalah.⁹ Resiko yang dapat terjadi pada suatu bank biasanya berkaitan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup penyaluran dana lewat pemberian kredit. Penyaluran dana merupakan salah satu inti (*core*) bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat beresiko tinggi, terutama dalam hal kredit macet.¹⁰ Debitur yang melakukan cidera janji (*wanprestasi*) adalah apabila ia tidak mampu melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan pihak bank (kreditur). Kriteria dalam cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya atau sama sekali tidak melakukan pembayaran.¹¹ Untuk menghindari resiko yang dapat terjadi maka diperlukan jaminan kredit.

⁸Siswanto Sutojo, 1997, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik, dan kasus*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, hal. 12

⁹Podung, Detisa M, 2016, *Kredit Macet dan Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perbankan*, Lex Crimen, Vol. 5, No. 3

¹⁰ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, Erlangga, Jakarta, 2013, hal. 2

¹¹Djuhaenadah Hasan, 1998, *Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta, Elips, hal. 63

Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitor, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya.¹² Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.¹³

Ketentuan-ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang mengatur tentang jaminan antara bank dengan debitor dalam transaksi pinjam-meminjam serta memuat peraturan-peraturan tentang tata cara yang dapat ditempuh apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).¹⁴ Keberadaan UUHT tersebut merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pelaksanaan pasal 51 dan pasal 57 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dimana disebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak

¹²*Ibid*, hal. 8

¹³ Anton Suyatno, 2014, *"Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia"*, Ringkasan Disertasi, Universitas Padjadjaran, hal. 2

¹⁴Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet>, access 14 Desember 2019

Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain.¹⁵ Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :¹⁶

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
5. Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang RumahSusun).

¹⁵ Adrian Sutendi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 5

¹⁶ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Adapun yang merupakan ciri-ciri hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah seperti yang disebutkan dalam memori penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan hak preference kepada pemegangnya
2. Mengikuti objek yang dijamin, dalam tangan siapapun objek itu berada
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁷

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka dibutuhkan akta otentik hak tanggungan yang telah didaftarkan dan lahir sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan serta memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.¹⁸ Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹⁹ Sertifikat tersebut akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditor apabila suatu saat debitur melakukan wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak preference yang dapat melaksanakan *parate eksekusi*.

Pada prakteknya, dalam memberikan fasilitas pembiayaan oleh lembaga perbankan seringkali mengalami permasalahan, salah satunya yaitu kredit

¹⁷ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, hal. 60

¹⁸ Pasal 14 ayat (2), Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁹ Pasal 14 ayat (3), Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

bermasalah. Pada saat debitur cidera janji maka bank akan mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur.

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Di Indonesia sendiri pelaksanaan lelang Pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Lelang yang merupakan Instansi Pemerintah (KPKNL) dan Pejabat Lelang Kelas II yang berasal dari swasta. Dalam Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa, Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan

yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.²⁰

Untuk semua lelang eksekusi, termasuk lelang eksekusi hak tanggungan, hanya bisa dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I (KPKNL). Pasal 1 angka 4, 5,6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengklasifikasikan lelang menjadi :

- a. Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib yaitu Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela yaitu Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Sementara Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melakukan jenis lelang noneksekusi sukarela. KPKNL hanya menerima pengajuan lelang eksekusi sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang artinya hanya eksekusi Hak Tanggungan untuk pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. KPKNL tidak melayani pengajuan lelang Hak Tanggungan peringkat kedua dan seterusnya, untuk pemegang Hak Tanggungan peringkat berikutnya wajib terlebih dahulu melalui fiat eksekusi

²⁰Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

dari Pengadilan (sesuai dengan ketentuan pasal 14 UUHT). Sehingga nantinya Pengadilan lah yang berwenang mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL.

Ada dua pintu untuk mengajukan permohonan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT bisa langsung dimohonkan ke KPKNL, atau melalui jasa pra-lelang Balai Lelang (Swasta). Balai lelang dan KPKNL merupakan mitra kerja, namun demikian berbeda secara institusional. Hal ini penting dipahami agar tidak terjadi kesalahpahaman. Balai Lelang merupakan badan hukum swasta, sementara KPKNL adalah kantor operasional DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) termasuk bagian dari Pemerintah (Kementerian Keuangan). Balai Lelang tidak berwenang melakukan pemanggilan, penagihan terhadap debitor atau dengan kata lain Balai Lelang tidak boleh berperan sebagai debt collector. Balai lelang hanya menjalankan/memberikan jasa pra dan pasca lelang, seperti persiapan dokumen persyaratan lelang, marketing/pemasaran obyek lelang dan pengurusan dokumen pasca lelang.²¹

Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pelaksanaan lelang tersebut memuat :

1. Permohonan lelang diatur dalam Pasal 11 yaitu :

²¹DJKN, 2016, *Balai Lelang Hanya Memberikan Jasa Pra dan Pasca Lelang*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/9934/Balai-Lelang-Hanya-Memberikan-Jasa-Pra-dan-Pasca-Lelang.html>, Denpasar, access 23 Desember 2019

- a) Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
- b) Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- c) Dalam hal Lelang Non eksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Umum KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
- d) Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL, melalui fax email atau surat elektronik (*email*).
- e) Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

2. Dalam Pasal 14 memuat :

- a) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi,

suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

- b) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- c) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Meskipun segala ketentuan dan tatacara pelaksanaan lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, namun pada pelaksanaannya masih banyak permasalahan atau konflik yang terjadi. Misalnya konflik yang timbul akibat pihak ketiga yang keberatan kemudian mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri. Konflik tersebut tentunya akan menyusahkan pihak bank selaku kreditor dan merugikan pemenang lelang karena tidak dapat langsung menguasai objek lelang. Bahkan ketika sudah dilakukan pelaksanaan lelang sekalipun gugatan tetap dilayangkan, sehingga banyak perkara-perkara gugatan yang ditujukan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Pemegang Hak Tanggungan, perkara-perkara tersebut dalam gugatannya pada umumnya meminta majelis hakim menyatakan lelang tersebut merupakan sebuah perbuatan melanggar hukum, sehingga lelang tersebut batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum

mengikat²² bahkan sampai pada saat pemenang lelang sudah diputuskan dan terbit Risalah Lelang.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut untuk dijadikan sebagai Tugas Akhir, dengan judul **“GUGATAN KEABSAHAN AKTA KREDIT SEBAGAI PENGHAMBAT PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN”**.

B. Rumusan Masalah

Setelah mengamati latar belakang, penulis tertarik untuk membahas persoalan dengan berfokus kepada permasalahan:

1. Bagaimana proses lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab adanya gugatan sebagai penghambat pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang sudah penulis uraikan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo.

²²Purnama Triora Sianturi, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju , hal. 167

2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab adanya gugatan yang dihadapi saat proses lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis
 - a. Dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum. Sehingga keberadaannya dapat digunakan bagi kepentingan masyarakat.
 - b. Menambah pengetahuan dan literatur khususnya dalam bidang hukum perdata yang dapat dijadikan sebagai pengetahuan baru.
2. Secara Praktis
 - a. Penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi penulis dan pembaca mengenai bagaimana proses lelang eksekusi Hak Tanggungan.
 - b. Penelitian ini dapat memberi pengetahuan bagi penulis dan pembaca mengenai faktor-faktor yang menjadi penyebab adanya gugatan sebagai penghambat lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL.
 - c. Penelitian ini dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.

E. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis

Bagi penulis sendiri penelitian ini menambah pengetahuan bagaimana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan mengetahui hambatan yang terjadi serta upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini memberikan tambahan pengetahuan serta dapat menjadi referensi dalam cakrawala ilmu pengetahuan bagi mahasiswa lain untuk melakukan penelitian-penelitian secara lebih mendalam mengenai bidang hukum yang membahas terkait gugatan hak tanggungan dalam pelaksanaan lelang.

3. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis sebagai bentuk kontribusi dalam pengembangan hukum hak tanggungan. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan data referensi dan bermanfaat bagi instansi terkait, khususnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang agar dapat meningkatkan profesionalisme dan kredibilitas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

4. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan mampu menjadi literatur untuk menambah pengetahuan bagi masyarakat tentang prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan faktor-faktor penyebab adanya gugatan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Sidoarjo dalam perspektif kepastian hukum.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian akan sangat mempengaruhi perolehan bahan hukum dalam penelitian yang bersangkutan untuk selanjutnya dapat diolah dan dikembangkan secara optimal sesuai dengan metode ilmiah demi tercapainya tujuan penelitian yang dirumuskan. Penelitian hukum adalah suatu proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²³

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan merupakan proses pemecahan masalah melalui tahapan yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.²⁴ Berdasarkan ruang lingkup serta identifikasi masalah sebagaimana telah diuraikan, untuk mengkaji secara komprehensif dan holistik pokok permasalahan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan hukum yuridis sosiologis memberikan arti penting pada langkah-langkah observasi dan analisis yang bersifat empiris kuantitatif disebut "*social legal research*".²⁵ Penelitian yuridis empiris/sosiologis yang artinya cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu yang kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer lapangan.

²³Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media, hal. 35

²⁴Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung. Citra Aditya Bakti, hal. 112

²⁵Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statisti*, Jakarta, PT, Rineka Cipta, hal. 3

2. Lokasi Penelitian

Penulis memilih lokasi penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Daerah Kabupaten Sidoarjo yang beralamat di Jl. Erlangga No. 161, Kapasan, Sidokare, Kecamatan. Sidoarjo, Kabupaten. Sidoarjo, Jawa Timur. Alasan penulis untuk melakukan penelitian di KPKNL Sidoarjo dikarenakan terdapat beberapa gugatan dari pihak debitur maupun pihak ketiga sebagai penghambat pelaksanaan lelang hak tanggungan.

3. Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 3 tipe bahan hukum yakni:

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian atau pihak-pihak yang terkait melalui Pejabat Lelang Kelas I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo yang dilakukan dengan wawancara/interview, teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur maksudnya pertanyaan telah disusun dan disiapkan sebelumnya, tetapi tidak menutup kemungkinan untuk menanyakan suatu hal yang ada kaitannya dengan pertanyaan yang sedang ditanyakan dengan pertanyaan selanjutnya.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dengan mencari literatur yang ada. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan hukum untuk menunjang kelengkapan tulisan ini, yaitu :

1) Bahan hukum primer, yaitu berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu berupa studi pustaka, hasil penelitian terdahulu, buku-buku, artikel ilmiah, jurnal-jurnal ilmiah, hasil seminar dan lain sebagainya.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu penjelasan-penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedi dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik Pengumpulan bahan hukum adalah dalam penelitian ini adalah :

- a) Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya yang terkait dengan penelitian.
- b) Wawancara, yaitu dilakukan dengan narasumber terkait, dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo yaitu Pejabat Lelang, yang mana pedoman wawancara telah disiapkan terlebih dahulu dalam bentuk pertanyaan.
- c) Studi pustaka, yaitu pengumpulan data tidak langsung yang ditujukan kepada subyek penelitian dalam hal ini data didapat dari literatur-literatur yang dianggap dapat membantu dalam menganalisa terkait gugatan keabsahan akta kredit sebagai penghambat pelaksanaan lelang hak tanggungan.

5. Analisa Data

Data yang terkumpul baik secara primer maupun sekunder semuanya akan dianalisa dengan menggunakan analisis deskriptif

analitis.²⁶ Penulis akan menganalisa terkait Prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang tak terpisahkan dari pelaksanaan pasal 51 dan pasal 57 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dan menganalisa terkait permasalahan yang terjadi karena masih banyaknya gugatan dari debitur maupun pihak ketiga untuk menghambat ataupun membatalkan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang ada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Sidoarjo. Dalam hal ini penulis akan menganalisa antara da sollen dan da sein. Dengan mengkontruksikan penerapan peraturan perundang-undangan telah sesuai atau tidak berdasarkan fakta dilapangan terkait gugatan yang ditujukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo. Selanjutnya, penulis akan menarik kesimpulan yang relevan sehingga mendapatkan data yang akurat.

G. Sistematika Penulisan

²⁶Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta, hal. 29

Dalam melakukan penyusunan penulisan hukum ini penulis membagi dalam empat bab dan masing-masing bab terdiri dari sub bab yang dengan tujuan agar mempermudah pemahaman. Adapun sistematika penulisan yang dilakukan oleh penulis yakni:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat hal-hal yang melatarbelakangi penulis mengangkat judul tersebut serta berisi gambaran permasalahan yang akan penulis teliti. Selain itu juga sebagai pengantar dalam memahami penulisan penelitian ini, yang keseluruhannya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, kegunaan penulisan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat landasan teori-teori, doktrin, serta kajian yuridis berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kajian terdahulu terkait topik atau tema yang diteliti.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini memuat uraian tentang hasil daripada penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dan telah dikaji dan dianalisa secara sistematis berdasarkan pada kajian pustaka sebagaimana dalam bab II.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan.

